

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**Skripsi**



**UMY**  
UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

**Disusun Oleh:**

**Dhany Rusdianto**

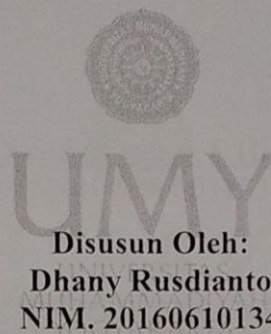
**NIM. 20160610134**

**Fakultas Hukum  
Program Studi Hukum  
Rumpun Hukum Perdata  
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

**Skripsi**

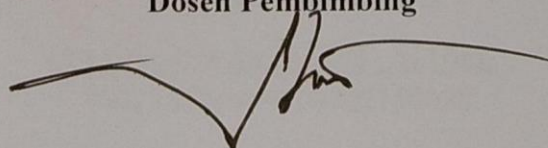
Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Unggul & Islami

Telah disetujui oleh dosen pembimbing skripsi pada tanggal 15 Juni 2020

**Dosen Pembimbing**



Dr. Leli Joko Suryono., S.H., M.Hum.  
NIK. 19681023199303153015

## HALAMAN PENGESAHAN

### PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Telah dipertahankan di hadapan tim penguji dalam tugas akhir/ pendadaran.  
Pada hari Rabu, 24 Juni 2020 dan dinyatakan lulus.

Tim Penguji :

Tanda Tangan

1. Ketua : Dewi Nurul Musjitari, S.H., M.Hum.  
NIK. 19710107199603153027

2. Anggota 1 : Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum.  
NIK. 19681023199303153015

3. Anggota 2 : Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum.  
NIK. 19710616199409153 021

UMY  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.  
NIK. 19710409199702153028

**SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Dhany Rusdianto

NIM : 20160610134

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT  
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 24 Juni 2020



DHANY RUSDIANTO  
NIM. 20160610134

## HALAMAN MOTTO

*“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya.”*

**(QS. Al-Baqarah: 286)**



# UMY

UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Alhamdulillahirabbal'alamin*

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang telah diberikan berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, saya persembahkan ini untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Bapak, terima kasih telah menyemangati, menguatkan dan menemani saya sampai saat ini, terima kasih atas semangat dari bapak saya bisa berjuang terus menjalani hidup dengan penuh kebahagiaan serta rasa syukur, dan kasih sayang, perhatian, serta doa yang telah bapak berikan selama ini yang tak pernah putus, sampai kapanpun tak akan pernah saya lupakan.
2. Mamah, terima kasih telah melahirkan, membesarkan, mendidik dan memberikan kasih sayang yang tidak pernah henti dengan tulus dan terima kasih juga untuk doa yang telah mamah panjatkan kepada Allah SWT serta nasihat, perjuangan, pengorbanan yang telah diberikan kepada saya selama ini.
3. Adik Perempuan yang tercinta dan tersayang, terima kasih kamu selalu menjadi penyemangat dikala jiwa dan raga ini sudah ingin menyerah, selalu menjadi penyemangat untuk selalu ingin pulang kerumah bertemu dan bermain bersama, terimakasih atas doa yang selalu kamu panjatkan.

Yogyakarta, 24 Juni 2020



Dhany Rusdianto  
NIM. 20160610134

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM.** Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta;
2. Dr. Trisno Raharjo, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta;
3. Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta;
4. Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing, terima kasih atas waktu, ilmu dan bimbingan yang diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
5. Terima Kasih Kepada Keluargaku yang ku sayangi dan ku rindukan, terimakasih atas semangat dan doa yang kalian panjatkan untukku setiap waktu;
6. Terima kasih kepada segenap Dosen Pengajar, Staff Tata Usaha dan Staff Dekanat di Jurusan Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta;

7. Terima kasih kepada teman seperjuangan saya selama di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Ibnu Sholihin dan Bibah yang selalu menemani setiap langkah perjalanan selama di perkuliahan;
8. Semua pihak yang sudah membantu saya dan tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih banyak.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Yogyakarta, 24 Juni 2020

Dhany Rusdianto  
NIM. 20160610134



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	v
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	6
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian</b> .....	6
1. Pengertian Perjanjian .....	6
2. Asas-Asas Perjanjian .....	7
3. Unsur-Unsur Perjanjian .....	9
4. Syarat Sah Perjanjian .....	10
5. Perbuatan Melawan Hukum .....	11
6. Berakhirnya Perjanjian .....	23
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli</b> .....	23
1. Pengertian dan Pengaturan Hukum Perjanjian Jual Beli .....	23
2. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli .....	24
3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Jual Beli .....	25
4. Risiko dalam Perjanjian Jual Beli .....	28
5. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli .....	29
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah</b> .....	30
1. Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah .....	30
2. Pihak-Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah .....	32
3. Proses dan Prosedur Jual Beli Tanah .....	33
4. Risiko Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Praktek Pengadilan .....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	50
A. Jenis Penelitian .....	50
B. Bahan Penelitian .....	50
C. Teknik dan Tempat Pengambilan Bahan Penelitian .....	51
D. Teknik Analisis Data .....	52
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS</b> .....	53
<b>A. DASAR PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENYELESAIKAN</b> <b>SENGKETA TANAH AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM</b> .....	53
Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Indramayu Putusan Nomor 9/Pdt.G/2018/Pn.Idm .....	77

Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Indramayu Putusan Nomor 8/Pdt.G/2015/PN.Idm.....	86
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	89
<b>A. Simpulan</b> .....	89
<b>B. Saran</b> .....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	91
<b>LAMPIRAN</b> .....	



**UMY**  
UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami